

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan “Holleneind 12, Haaren”

**Gemeente Oisterwijk
12 april 2022**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen	6
2.1	Ingekomen zienswijzen	6
2.2	Ontvankelijkheid	6
2.3	Inhoudelijke behandeling zienswijzen	6
A.	Zienswijze appellant 1	6
B.	Zienswijze appellant 2	8
3.	Ambtshalve wijzigingen.....	12
4.	Overzicht wijzigingen bij vaststelling	13
4.1	Verbeelding	13
4.2	Regels (en bijlagen)	16
4.3	Toelichting (en bijlagen)	17
	Bijlagen	19

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Holleneind 12, Haaren" (hierna: ontwerpbestemmingsplan) voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij, het omzetten van een deel van het agrarische bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf en statische opslag, het behoud van de bestaande zonneweide, de splitsing van de bestaande (woon)boerderij en de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtewoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 03 december 2021 tot en met donderdag 12 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig.

In hoofdstuk 2 van deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat weergegeven, inclusief de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven. Ten slotte is in hoofdstuk 4 per onderdeel van het bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) puntsgewijs uitgeschreven welke wijzigingen nodig zijn.

2. Zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen:

1. [Appellant 1], [adres], [postcode en vestigingsplaats] (ingekomen per e-mail d.d. 23-12-2021, hierna: appellant 1;
2. [Appellant 2], [adres], [postcode en vestigingsplaats] (kenmerk C2290488/5010696, ingekomen: 12-01-2022), hierna: appellant 2.

In paragraaf 2.3 worden de zienswijzen puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens per punt beantwoord.

2.2 Ontvankelijkheid

Beide bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

A. Zienswijze appellant 1

Samenvatting:

Appellant bezit in de omgeving van zijn bedrijfsvestiging meerdere gronden voor de kweek van bomen en planten. Zo ook gronden aan het Holleneind (kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie E, nummer 4733), die nabij het plangebied van ontwerpbestemmingsplan zijn gelegen. Appellant geeft aan dat deze gronden, in vergelijking met andere kweekgronden van appellant, vanwege de ligging in de nabijheid van het eigen distributiecentrum het meest efficiënt te bereiken zijn voor transport en bewerking. Deze gronden worden volgens appellant door zijn bedrijf ook het meest frequent en meest multifunctioneel gebruikt voor de teelt van bomen en planten en zijn zodoende voor de bedrijfsvoering zeer waardevol. Appellant stelt dat met de activiteiten die op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en zijn bedrijfsbelang wordt geschaad. Zo zouden de woningen op een te korte afstand en binnen de spuitzone en overheersende windrichting worden opgericht. Appellant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de bedrijfsbelangen niet worden geschaad.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze van appellant is initiatiefnemer met appellant in gesprek gegaan. Uit dat gesprek blijkt met name de zorg van appellant om beperkt te worden in de bedrijfsvoering ter plaatse van de betreffende kweekgronden. Vooral het aspect 'gebruik gewasbeschermingsmiddelen' is daarbij van belang. Appellant is echter ook beducht op eventuele hinder die toekomstige bewoners kunnen ervaren ten aanzien van geluid vanwege zijn bedrijfsverkeerbewegingen. Ten behoeve van het bedrijf vinden namelijk

verkeersbewegingen plaats vanaf het eigen bedrijfsperceel Kerkeind 22 te Haaren over de betreffende kweekgronden met ontsluiting via de Holleneind en andersom. Hierna wordt ingegaan op de zienswijze van appellant en navolgend op de afspraken tussen initiatiefnemer en appellant naar aanleiding van deze zienswijze en de geuite zorgen tijdens de onderlinge gesprekken.

Appellant haalt in de zienswijze aan dat de nieuwe woningen die het ontwerpbestemmingsplan beoogt, binnen de overheersende windrichting en op korte afstand (op nog geen 10 meter) van zijn kweekgronden komen. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest. Zodoende vormt alleen de beoogde woning op de hoek Kreitweg-Holleneind een aandachtspunt voor appellant. Dat blijkt ook uit de gesprekken tussen initiatiefnemer en appellant.

Ongeacht de exacte afstand worden de beoogde nieuwe woningen door de weg Holleneind van de kweekgronden van appellant gescheiden. Dit terwijl de kweekgronden van appellant (aan dezelfde zijde van de weg Holleneind) direct aan meerdere woningen (met bijbehorende erven en tuinen) grenzen. In dat kader worden in ieder geval genoemd de burgerwoningen Holleneind 23a en 25 en de bedrijfswoning Holleneind 27. Gezien de kortere afstand van deze woningen tot de kweekgronden van appellant, zullen voor wat betreft de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de kweekgronden deze bestaande woningen reeds maatgevend zijn. De nieuwe woningen die het ontwerpbestemmingsplan beoogt zorgen zodoende niet voor een (verdere) beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de kweekgronden en daarmee de bedrijfsbelangen van appellant.

Bovendien klopt het wat appellant in zijn zienswijze aanhaalt, namelijk dat het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020" uitgaat van spuitzones van 30 meter en dat bestaande teelten daarvan zijn uitgezonderd. De gronden van appellant hebben in dat bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' (artikel 3) met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied', 'overige zone - landelijk gebied' en 'overige zone – stalderingsgebied'. Gebruik van deze gronden voor de grondgebondenteelt van bomen en planten is binnen de bestemming 'Agrarisch' toegestaan. In artikel 3.4.1, aanhef en lid 6 (Strijdig gebruik) van dat bestemmingsplan is bepaald dat in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

"het gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen, uitgezonderd en voor zover:

- a. het bestaande en vervanging van bestaande open teelten van sierplanten en bomen betreft;*
- b. aangetoond is dat geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;*
- c. het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast."*

De volgende begrippen (artikel 1) zijn voorts van belang:

- Gevoelige functie voor gewasbeschermingsmiddelen: gronden en percelen waar geregeld en gedurende langere periode mensen kunnen verblijven of samenkomen zoals (bedrijfs)woningen, tuinen, erven, zorgfuncties en kampeerterreinen;

- Bestaand gebruik: gebruik zoals dat rehtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

Niet in het geding is dat ter plaatse van de kweekgronden van appellant al jarenlang open teelt van sierplanten of bomen plaatsvindt. In het kader van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de kweekgronden dan ook sprake van bestaande teelt, waardoor het gebruiken van deze gronden voor open teelt of vervanging daarvan op een kortere afstand dan 30 meter tot gevoelige functies is toegestaan. Gelet op deze omstandigheid zullen de nieuwe woningen die het ontwerpbestemmingsplan beoogt, ongeacht de exacte afstanden tussen deze woningen met bijbehorende tuinen en erven tot aan de kweekgronden, er niet voor zorgen dat het gebruik van de kweekgronden onder het strijdig gebruik komt te vallen.

Om toch zo goed mogelijk rekening te houden met de belangen van appellant, zijn initiatiefnemer en appellant tot de volgende afspraken gekomen:

- Het bouwvlak van beoogde woning op de hoek Kreitweg – Holleneind wordt vanuit de straat Holleneind drie meter naar achteren geschoven. Zodoende ligt de voorste bouwgrens op 30 meter van de daadwerkelijke open teelt van bomen/planten;
- De voortuin van deze nieuwe woning krijgt geen bestemming "Wonen", maar de bestemming "Groen". Op die manier wordt voorkomen dat de voortuin voor 'langdurig verblijf' mag worden gebruikt. De voortuin wordt zodoende niet aangemerkt als 'gevoelige functie voor gewasbeschermingsmiddelen';
- Vanaf de hoek van deze nieuwe woning wordt onder 45 graden een haag (jaarrond bladdragend) geplaatst. Deze haag zorgt ervoor dat de achtertuin wordt afgeschermd voor eventuele drift druppels en ontnemt bovendien het zicht op de ontsluiting van de kweekgronden;
- De gevel van de nieuwe woning aan de zijde van de Holleneind wordt voorzien van een dove gevel. Dit betekent dat er alleen bij uitzondering te openen delen in de gevel aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een slaap-, woon- of eetkamer. Op deze wijze wordt voorkomen dat toekomstige bewoners binnen de woning eventueel hinder kunnen ervaren vanwege drift of geluid afkomstig van de betreffende kweekgronden.

De beoogde aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn afgewogen aan de hand van geldende beleid, wet- en regelgeving. Het beleid op diverse overheidsniveaus staat niet aan de beoogde aanpassingen in de weg. Ook vanuit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde aanpassing van het plan.

B. Zienswijze appellant 2

Samenvatting:

- B.1. Appellant wil graag meer inzicht in de te behouden en te herstellen cultuurhistorische waarden van de te splitsen langgevelboerderij. Appellant stelt dat dit nodig is om te kunnen beoordelen of voldaan wordt aan artikel 3.69 van de IOV, namelijk dat het splitsen van een cultuurhistorische waardevolle boerderij mogelijk is op voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden worden behouden en worden hersteld;

- B.2. De bewijsstukken voor wat de doorhaling van fosfaatrechten ontbreken. Appellant stelt dat daarmee nog niet is voldaan aan alle eisen die voortvloeien uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant.

Beantwoording gemeente:

- Ad B.1. Op 08 februari 2021 heeft er naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers (bijgestaan door diens adviseur en een ondernemerscoach), appellant en gemeente Oisterwijk om een voorontwerp van het bestemmingsplan Holleneind 12, Haaren te bespreken. Hierbij is ook het aspect cultuurhistorie in relatie tot de te splitsen woonboerderij besproken. In dat overleg is besproken dat splitsing van de langgevelboerderij mogelijk is als met de juiste bronnen wordt aangetoond dat de langgevelboerderij van cultuurhistorische waarde is.

Nadien heeft op 22 februari 2021 een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen opnieuw initiatiefnemers (bijgestaan door diens adviseur en een ondernemerscoach), appellant en gemeente Oisterwijk. Om de afspraak ten aanzien van cultuurhistorie uit het vorige gesprek verder concreet te maken is afgesproken dat met Monumentenhuis Brabant afstemming wordt gezocht over de cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij, teneinde splitsing mogelijk te maken. Tevens is afgesproken dat bij een positief advies van Monumentenhuis Brabant geen nadere afstemming met appellant nodig is, mits de gemeentelijke Monumentencommissie eveneens positief is.

Vanwege het voorgaande is het rapport 'Redengevende omschrijving met waardestelling Holleneind 12 Haaren' van Monumentenhuis Brabant opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Monumentenhuis Brabant heeft de volgende waardestelling opgesteld:

De langgevelboerderij bezit enige cultuurhistorische en architectonische waarden als voorbeeld van sociaaleconomische, agrarische ontwikkeling van het buitengebied en de traditionalistische stijl met houten gebintconstructies. De boerderij is van situationele betekenis als onderdeel van oude agrarische bebouwingsstructuur. De vier linden aan de voorzijde vormen een ensemble met de boerderij. De boerderij heeft, met name op hoofdvorm en structuur, een relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.

Op 30 maart 2021 is de splitsing van de langgevelboerderij besproken in de bijeenkomst van de Monumentencommissie gemeente Oisterwijk. De commissie is van mening dat dit pand zeker de potentie heeft om aangemerkt te worden als cultuurhistorisch waardevol. Bij de ontwikkeling hiertoe wordt aandacht gevraagd om de cultuurhistorische elementen terug te brengen aan de boerderij. De wijze van splitsing en de erfinrichting is hierbij eveneens van belang. Voor de voortgang van het project is afgesproken dat een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat splitsing alleen in overleg met de Monumentencommissie kan plaatsvinden, zodat de commissie kan toezien op het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden.

Daartoe is op de verbeelding van het bestemmingsplan een bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen, waaraan in de regels van het bestemmingplan de volgende bepalingen zijn gekoppeld:

- *Artikel 4.1: De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
 - *Lid i: de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- *Artikel 6.1: De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
 - *Lid f: de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- *Artikel 6.2.2 Gebouwen: Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 - *Lid c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een hoofdgebouw uitsluitend toegestaan binnen deze aanduiding;*
 - *Lid d. De realisatie van een woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is uitsluitend toegestaan indien dit gepaard gaat met het versterken en het nadien in stand houden van de cultuurhistorische waarden van de ter plaatse aanwezige langgevelboerderij in zijn geheel. De aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van de woning dient gepaard te gaan met een door het bevoegd gezag goed te keuren plan, waarin wordt beschreven op welke wijze de cultuurhistorische waarden zullen worden hersteld dan wel versterkt. Het bevoegd gezag betreft hierbij het advies van de Monumentencommissie;*
 - *Lid l. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' wordt het behoud van de aanwezige karakteristieke onderdelen beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie.*
- *Artikel 6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerk (tevens binnen bestemming 'Bedrijf' als artikel 4.6 opgenomen)*
 - *6.6.1 Vergunningplicht*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het uitsluitend toegestaan om een bouwwerk (deels) te slopen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verkregen.
 - *6.6.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6.6.1 genoemde werken en werkzaamheden:

 - *onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid en/of;*
 - *de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de cultuurhistorische waarde.*

Het bevoegd gezag betreft hierbij het advies van de Monumentencommissie.
 - *6.6.3 Verbinding van voorschriften*

Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

- *6.6.4 Uitzondering*

Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 6.6.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd.

Met deze regels is tegemoet gekomen aan de wens van de gemeentelijke Monumentencommissie om bij de beoogde splitsing van de langgevelboerderij toe te zien op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Daarmee is naar ons oordeel gewaarborgd dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven en zullen worden versterkt, waardoor er geen strijd is met de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant.

- Ad B.2. Initiatiefnemer heeft gemeente Oisterwijk schriftelijk verzocht de milieuvergunning voor het agrarische bedrijf in het kader van deze herbestemming in te trekken. Het verzoek om intrekking van de milieuvergunning is bij deze Nota van Zienwijzen en ambtshalve wijzigingen gevoegd. Het verzoek tot intrekking zal, voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, worden voorgelegd aan appellant 2. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.80 lid 2 van de IOV.

3. Ambtshalve wijzigingen

- A. Op 18 december 2021 heeft [Appellant 3] laten weten in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Wel heeft [Appellant 3] geconstateerd dat in de regels geen waarborg is opgenomen voor de realisatie van voldoende voorzieningen voor hemelwaterberging. Daarom heeft [Appellant 3] gevraagd om alsnog een dergelijke waarborg op te nemen via een voorwaardelijke verplichting.

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd op welke wijze, rekening houdend met het waterschapbeleid en gemeentelijk waterbeleid, zal worden voorzien in de benodigde waterberging. Een waarborg in de regels ontbreekt inderdaad. Daarom dient de volgende voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen':

Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het oprichten van nieuwe bouwwerken ten behoeve van de bestemming is alleen toegestaan mits voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden wordt conform het gemeentelijk waterbeleid.

- B. Initiatiefnemer heeft ons verzocht om het bouwvlak voor de woning op de hoek van het Holleneind en de Kreitweg aan de zijde van de Kreitweg één meter te verkleinen. Initiatiefnemer komt hiermee tegemoet aan de wens van [appellanten 4], zodat de woning net wat verder van de woning Kreitweg 1 wordt komt te staan. Deze aanpassing komt overeen met de aanpassing zoals beoogd is naar aanleiding van de zienswijze van appellant 2.

Vanuit het oogpunt van de verschillende geldende beleidskaders is hier sprake van een ondergeschikte aanpassing. Het beleid staat hieraan niet in de weg. Ook vanuit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt leidt dit niet tot belemmeringen voor het plan.

- C. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuw te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï van 48 dB met ten hoogste 5 dB wordt overschreden. Omdat de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden heeft het college van B&W besloten hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen.

De 'ontwerpbeschikking hogere waarde Wet geluidhinder Holleneind 12, Haaren' heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode (03 december 2021 tot en met 12 januari 2022) zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft de hogere waarden daarop definitief vastgesteld. De beschikking zoals bijgevoegd als bijlage 2 bij deze nota dient als bijlage bij het bestemmingsplan te worden opgenomen.

4. Overzicht wijzigingen bij vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan behoeft het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing. De gemeenteraad van Oisterwijk wordt voorgesteld de hierna volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan over te nemen.

4.1 Verbeelding

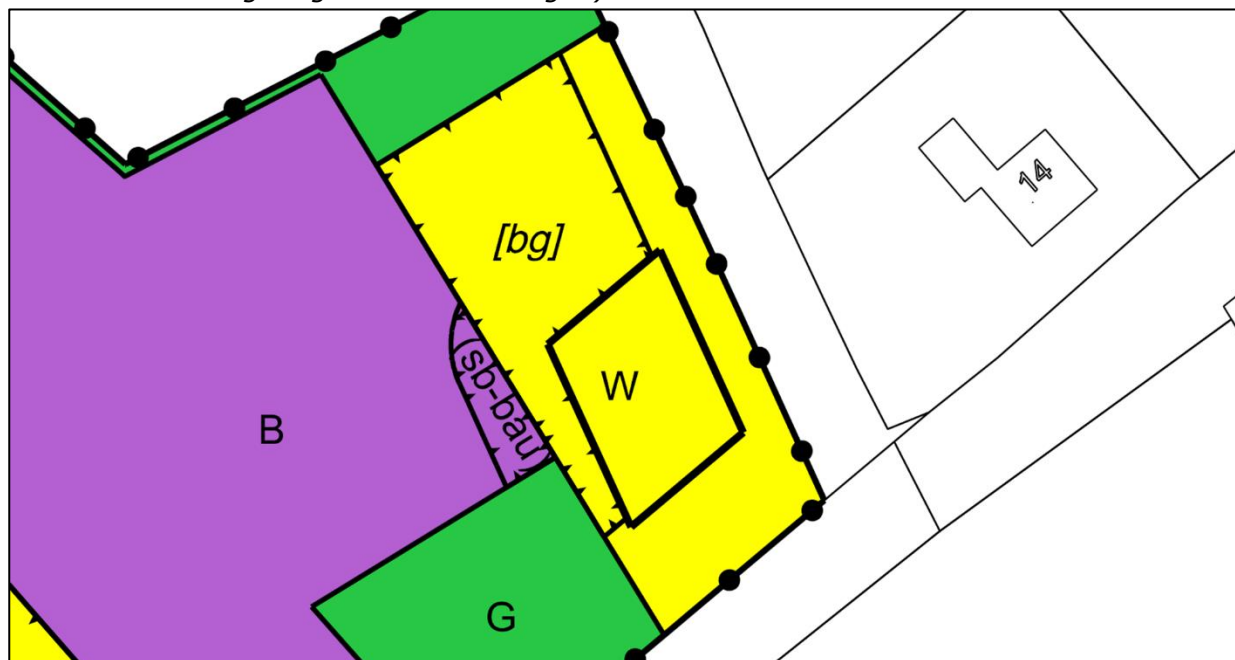
Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen wordt de verbeelding als volgt gewijzigd:

1. Ter plaatse van de woonbestemming op de hoek van de Kreitweg met de Holleneind wordt het betreffende bouwvlak verkleind. De bouwgrens aan de zijde van Holleneind schuift drie meter op in noordelijke richting. De bouwgrens aan de zijde van de Kreitweg schuift één meter op in westelijke richting. De beide andere bouwgrenzen blijven gelijk;
2. Als gevolg van voorgaande aanpassing wordt ter plaatse ook het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' verkleind. De grens van het aanduidingsvlak schuift aan de zijde van de Holleneind drie meter op in noordelijke richting. De grens van het aanduidingsvlak schuift aan de zijde van de Kreitweg één meter op in westelijke richting;
3. Ter plaatse van de woonbestemming op de hoek van de Kreitweg met de Holleneind krijgt het deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de zuidzijde van het nieuw gevormde bouwvlak (en tussen de westelijke, oostelijke zuidelijke bestemmingsgrens) de bestemming 'Groen';
4. Ten zuidwesten van het nieuw gevormde bouwvlak op de hoek van de Kreitweg met de Holleneind, binnen de nieuw toegevoegde bestemming 'Groen', wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' (*sg-1*) opgenomen. Deze aanduiding wordt ook aan de legenda toegevoegd, op alfabetische volgorde onder het kopje 'Functieaanduidingen';
5. Ter plaatse van de woonbestemming op de hoek van de Kreitweg met de Holleneind krijgt het nieuw gevormde bouwvlak tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' (*sw-1*). Deze aanduiding wordt ook in de legenda toegevoegd, op alfabetische volgorde onder het kopje 'Functieaanduidingen';
6. Ter plaatse van de woonbestemming op de hoek van de Kreitweg met de Holleneind krijgt het nieuw gevormde bouwvlak tevens de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' [*sba-2*]. Deze aanduiding wordt ook in de legenda toegevoegd, op alfabetische volgorde onder het kopje 'Bouwaanduidingen';
7. Om uniformiteit op de verbeelding en in de regels te krijgen wordt ter plaatse van de woning binnen de bestemming 'Wonen' en met de aanduiding 'karakteristiek' de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' [*sba -2*] toegevoegd. Het

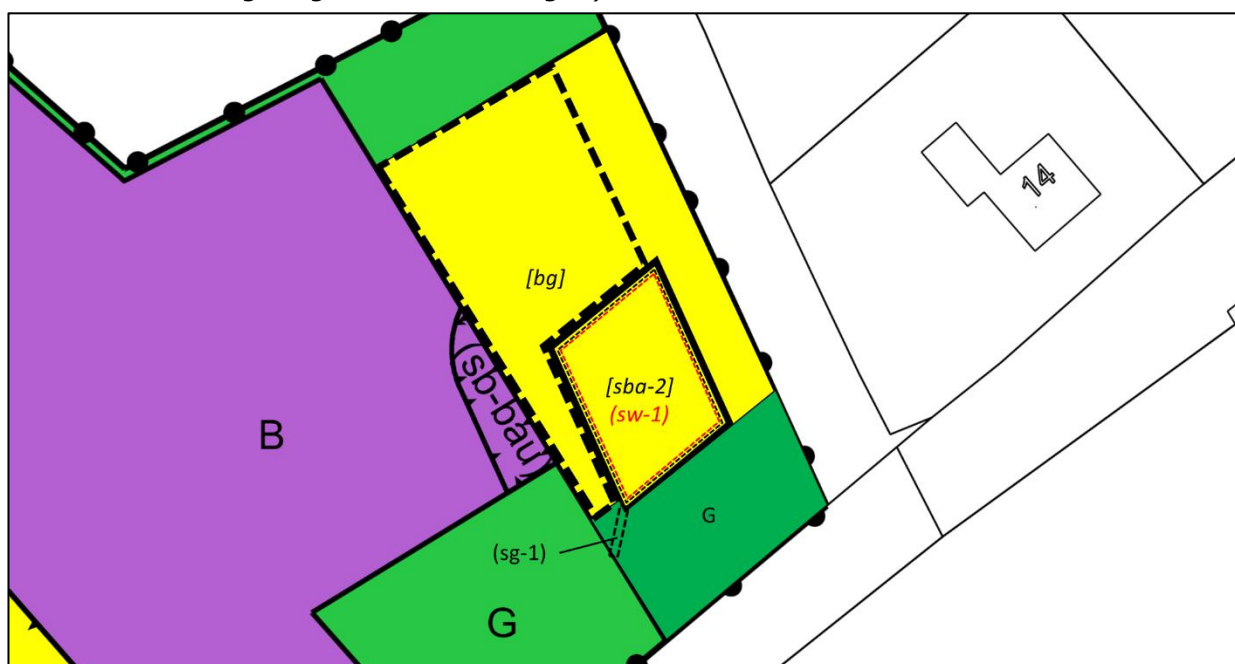
aanduidingsvlak van die specifieke bouwaanduiding is gelijk aan dat van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'karakteristiek'.

Hierna zijn de beoogde wijzigingen verbeeld.

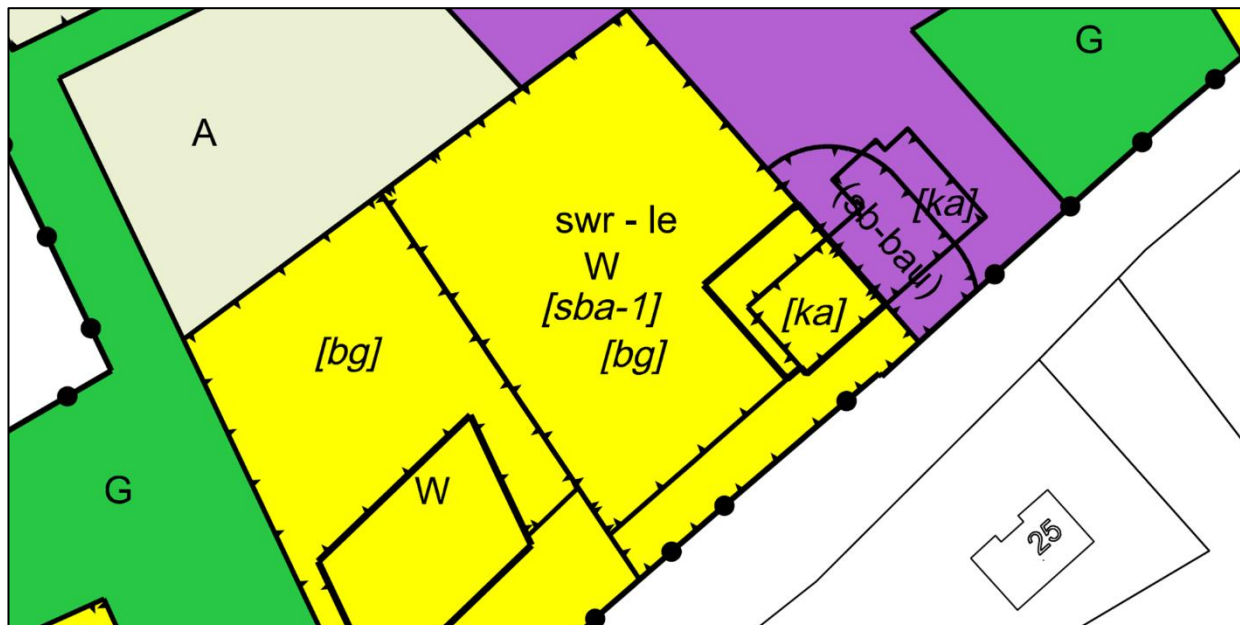
Oorspronkelijke verbeelding woning op de hoek Kreitweg-Holleneind (zonder dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen):



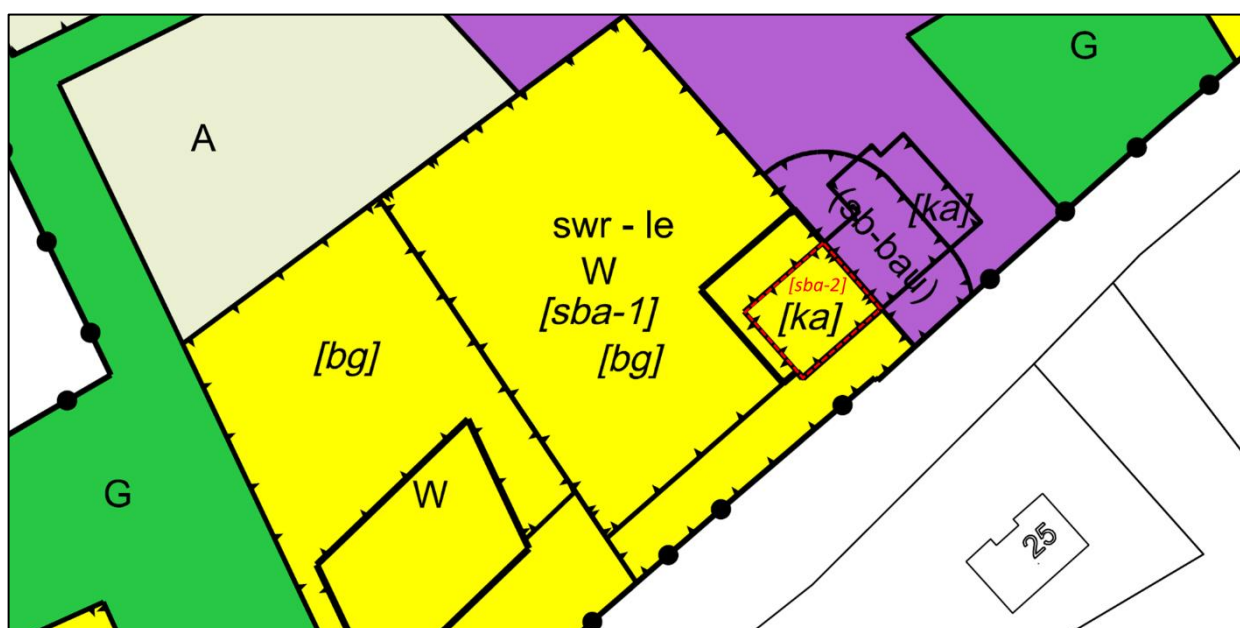
Nieuwe verbeelding woning op de hoek Kreitweg-Holleneind (indicatief en zonder dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen):



Oorspronkelijke verbeelding woonbestemming ter plaatse van de gesplitste langgevelboerderij (zonder dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen):



Nieuwe verbeelding woonbestemming ter plaatse van de gesplitste langgevelboerderij (indicatief en zonder dubbelbestemming):



4.2 Regels (en bijlagen)

Op basis van de ingekomen zienswijzen worden de regels van het bestemmingsplan bij vaststelling als volgt aangepast:

1. Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt na subparagraaf 4.2.3 een nieuwe subparagraaf ingevoegd die als volgt luidt:

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het oprichten van nieuwe bouwwerken ten behoeve van de bestemming is alleen toegestaan mits voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden wordt conform het gemeentelijk waterbeleid.

2. Binnen de bestemming 'Groen' wordt aan artikel 5.1 een nieuw lid f. toegevoegd, die als volgt luidt:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' de aanleg en instandhouding van een jaarrond bladdragende windhaag;

3. Binnen de bestemming 'Groen' wordt na subparagraaf 5.2.2 een nieuwe paragraaf 5.3 toegevoegd, die als volgt luidt:

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting windhaag

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' dient een afschermende en jaarrond bladdragende haag (inheemse soort) van 2 m hoog te worden aangelegd en nadien als zodanig in stand te worden gehouden;

4. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt artikel 6.2.2, lid k als volgt gewijzigd:

De bepaling luidt momenteel:

"Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de voorgevel als een dove gevel te worden uitgevoerd."

De bepaling komt te luiden:

"Ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - 2' dient de (voor)gevel aan de zijde van de straat Holleneind als een dove gevel te worden uitgevoerd."

5. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt na subparagraaf 6.2.4 een nieuwe subparagraaf ingevoegd die als volgt luidt:

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het oprichten van nieuwe bouwwerken ten behoeve van de bestemming is alleen toegestaan mits voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden wordt conform het gemeentelijk waterbeleid.

6. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt na de nieuwe subparagraaf 6.2.5 een eveneens nieuwe subparagraaf 6.2.6 ingevoegd die als volgt luidt:

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting windhaag

Voor het bouwperceel waarop de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' van toepassing is, geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het oprichten van een hoofdgebouw slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat binnen één jaar na verlening van de omgevingsvergunning is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals gesteld in artikel 5.3.1.

De ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vragen niet om wijziging van de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan.

4.3 Toelichting (en bijlagen)

Op basis van de ingekomen zienswijzen wordt de toelichting van het bestemmingsplan bij vaststelling als volgt aangepast:

1. Aan de opsomming onder paragraaf 5.2 worden de volgende twee punten toegevoegd en gerangschikt op ten eerste de betreffende soortgroep en vervolgens op alfabetische volgorde:

- *Functieaanduiding:* *Specifieke vorm van wonen – 1*
- *Bouwaanduiding:* *Specifieke bouwaanduiding – 2*

2. Aan paragraaf 5.3 wordt de volgende alinea toegevoegd:

"Om ter plaatse van de woning op de hoek van de Kreitweg en Holleneind een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen met het oog de tegenovergelegen kweekgronden voor open teelt van bomen en sierplanten, en teneinde de gebruiksmogelijkheden van die gronden niet te beperken, dient de woning te worden uitgevoerd met een dove gevel aan zijde van de Holleneind. Dit is op de verbeelding en in de regels gewaarborgd met de 'specifieke bouwaanduiding – 2'. Daarnaast dient om diezelfde reden een afschermende en jaarrond bladdragende windhaag te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Dit is op de verbeelding en in de regels gewaarborgd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'."

3. Subparagraaf 6.2.2 (Zienswijzen en beroep) wordt aangepast en opgesplitst in twee afzonderlijke subparagrafen, welke als volgt komen te luiden:

6.2.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit

kader van vrijdag 03 december 2021 tot en met donderdag 12 januari 2022 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zijn zienswijzen op het plan kenbaar te maken. In totaal zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan en daarnaast zijn twee ambtshalve wijzigingen nodig.

Een samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording ervan en de benodigde ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de bij deze toelichting gevoegde Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen.

6.2.3 Vaststelling

Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit voorgelegd aan gedeputeerde staten. Na instemming van gedeputeerde staten wordt het plan opnieuw voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door:

- een ieder voor zover het beroep gericht is op de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen;*
- (rechts)personen die tijdig hun zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad kenbaar hebben gemaakt;*
- belanghebbenden.*

Als binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

4. De volgende bijlage bij de toelichting dient te worden vervangen:

Bijlage 20: Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden (HGW)

Dit document dient te worden vervangen door de definitieve beschikking zoals bijgevoegd in bijlage 2 bij deze nota en krijgt de volgende titel:

Bijlage 20: Beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder (HGW)

5. Aan de toelichting worden de volgende twee bijlagen toegevoegd:

- Bijlage 22: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Dit betreft voorliggende Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.*
- Bijlage 23: Verzoek tot intrekking milieuvergunning
Dit betreft het verzoek zoals bijgevoegd in bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.*

De ingekomen zienswijzen of ambtshalve wijzigingen vragen niet om wijziging van de overige bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Verzoek tot intrekking milieuvergunning;
2. Beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder (HGW).

College van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA Oisterwijk

Someren, 8 april 2022

Ons kenmerk: AB/16031.008

Betreft: Verzoek om intrekking van de vergunning aan de Holleneind 12 te Haaren

Geacht College,

In opdracht van initiatiefnemer, wonende en bedrijfsvoerende aan de Holleneind 12 (5076 NH) te Haaren, vraagt ondergetekende u uw medewerking voor het volgende. Zoals bij u bekend werd er op het adres Holleneind 12 te Haaren een agrarische bedrijf in de vorm van een varkenshouderij geëxploiteerd.

Onderstaande vergunningen zijn voor de inrichting verleend:

- 30 november 2010: milieuvergunning;
- 15 juni 2011: omgevingsvergunning milieu (milieuneutraal veranderen);
- 19 december 2017: omgevingsvergunning "Het oprichten van een zonneweide".

De inrichting valt thans onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit met omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM).

Op het bedrijf worden geen varkens meer gehouden en zijn de voormalige varkensstallen gesloopt. Tevens verzoeken wij u de bovenstaande vergunning(en), betreffende het houden van varkens, derhalve **onder voorbehoud** in te trekken. De vergunning voor het oprichten van een zonneweide blijft onveranderd met dit verzoek.

Voor de beoogde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart waarvan het plan reeds ter ontwerp ter inzage heeft gelegen. Gelet op het feit dat de bestemmingswijziging ter plaatse nog niet ter vaststelling is aangeboden, wordt dan ook het verzoek gedaan om **onder voorbehoud** de vergunning voor het houden van varkens in te trekken. De definitieve intrekking van de vergunningen, voor het houden van varkens, kan plaatsvinden na het aanbieden van het vast te stellen bestemmingsplan. Deze bestemmingswijziging voorziet in de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming, met de realisatie van een woonbestemming door middel van woningsplitsing en drie Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV

[Handtekening]

[Naam adviseur]

Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder Holleneind 12, Haaren

Ambtshalve vaststelling

Het college van Oisterwijk is voornemens om bij de aanvraag omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3, van de Wabo, de splitsing van een woonboerderij (westelijke gedeelte van de langgevelboerderij), de realisatie van 3 ruimte-voor-ruimte woningen (met bijgebouwen) en het behouden van een bedrijfsloods (t.g.v. statische opslag) mogelijk te maken.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een rapportage van een akoestisch onderzoek opgesteld. De rapportage, opgesteld door Sain milieuadvies d.d. 22 maart 2021 met kenmerk 2019-3007-2 (B), is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijke zones (Wgh) van Holleneind buiten de bebouwde kom van Haaren en wordt als zodanig aangemerkt als buitenstedelijk gebied.

Procedure

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden is de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 110c van de Wet geluidhinder gevolgd. Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Op grond van artikel 110i van de *Wet geluidhinder* dient een bestuursorgaan een onherroepelijk besluit tot vaststelling van hogere waarden zo spoedig mogelijk in te schrijven in de openbare registers (kadaster).

Ontvankelijkheid

Het project voldoet aan de gestelde eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit geluidhinder. Ten behoeve van de procedure is de rapportage van het akoestisch onderzoek opgesteld door Sain milieuadvies d.d. 22 maart 2021 met kenmerk 2019-3007-2 (B) uitgevoerd.

Beoordelingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege verkeerslawaai. De wet gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarde en een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai voor woningen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). Artikel 83 Wgh biedt de mogelijkheid om in buitenstedelijk gebied een hogere grenswaarde vast te stellen van maximaal 53 dB (lid 1).

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat zowel ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen als de te splitsen woonboerderij de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Holleneind wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Holleneind overschrijdt ter plaatse van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder tot ten hoogste 53 dB. Ter plaatse van de zuidoostelijke gevel van de te splitsen woonboerderij bedraagt de geluidbelasting 56 dB.

Een geluidbelasting hoger dan de ten maximaal toelaatbare grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde is alleen toelaatbaar na een bestuurlijk afwegingsproces.

Als basis hiervoor dienen de ontheffingscriteria zoals opgenomen in de Wet geluidhinder en de van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten. Dit afwegingsproces heeft vorm gekregen in deze procedure voor een hogere waarde voor geluid.

Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk (art. 110a, lid 5). Indien er een hogere waarde wordt vastgesteld, zal gemotiveerd moeten worden waarom dergelijke maatregelen redelijkerwijs niet of in onvoldoende mate realiseerbaar zijn.

Wij zijn voornemens om voor de woningen hogere waarden vast te stellen.

Overwegingen

Voordat een hogere waarde wordt vastgesteld, moet eerst zijn onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om een lagere geluidbelasting te realiseren. In de Wet geluidhinder wordt hierbij volgens artikel 110g, een voorkeursvolgorde gehanteerd, te weten:

1. maatregelen aan de bron;
2. overdrachtsmaatregelen;
3. maatregelen bij de ontvanger.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden. De maximale geluidbelasting vanwege Holleneind bedraagt ten hoogste 53 dB bij de te realiseren woningen. Op de zuidoostelijke gevel van de te splitsen woonboerderij bedraagt de geluidbelasting 56 dB. Op de overige gevels blijft de geluidbelasting onder de maximale grenswaarde van 53 dB.

Maatregelen aan de bron

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet mogelijk zijn. Maatregelen die beperkingen opleggen aan de mobiliteit en snelheidsregime van de Holleneind zijn uit verkeerskundig oogpunt ongewenst. Het vervangen van de deklaag van de Holleneind door een dunne stille deklaag leidt niet tot geluidbelastingen onder de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast blijken de investeringskosten voor het toepassen van een stille dunne deklaag zich niet te verhouden tot de benodigde en de te behalen geluidreductie. Om redenen van doelmatigheid (kosten versus effect) is deze maatregel ongewenst.

Afstandsmaatregelen

Het is landschappelijk ongewenst om de nieuwe woningen ver genoeg van de Holleneind te bouwen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Omdat in het geval van de woonboerderij sprake is van een bestaand pand, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt en om exploitatietechnische redenen niet mogelijk een

zodanige afstand tot de Holleneind in acht te nemen dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Maatregelen in de overdracht

Geluidsreductie tot de voorkeursgrenswaarde zou alleen kunnen middels een lang scherm langs de Holleneind. Deze maatregel is landschappelijk ongewenst. De Wet geluidhinder biedt voor dit soort situaties de mogelijkheid hogere waarden (vanwege de Holleneind) vast te stellen.

Maatregelen bij de ontvanger

Maatregelen aan geluidgevoelige functies zelf, in de vorm van dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen, kunnen ertoe bijdragen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Een dove gevel zou de gevels uitsluiten van toetsing aan de Wet geluidhinder.

Geluidschermen aan de gevels of dove gevels hebben echter consequenties voor de ventilatie- en brandveiligheidscondities die de ontwerp vrijheden van de woningen sterk inperken. Omdat een gebouwgebonden geluidscherm ook relatief veel kosten met zich meebrengt, is het reëler de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toe te staan en de overschrijding met een goede gevelwering op te lossen.

Voor die geveldelen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn wij voornemens om hogere waarden vast te stellen. Daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zullen de geveldelen doof worden uitgevoerd. Op de verbeelding van het plan is aangegeven welke (voor)gevel doof wordt uitgevoerd met de aanduiding "karakteristiek".

Met een hogere waarde is bij verdere uitwerking van het plan volgens de bepalingsmethoden in het Bouwbesluit een goede geluidwering en een verantwoorde akoestische situatie gewaarborgd.

Cumulatie

Bij de vaststelling van een hogere waarde dient ook rekening gehouden te worden met cumulatie van wegen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De Holleneind is de enige weg waarvoor de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt. Er is zodoende geen gecumuleerde geluidbelasting van de wegen bepaald.

Rechtsbescherming

Het ontwerpbesluit is na voorafgaande kennisgeving in het Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad De Nieuwsklok van 03 december 2021 tot en met 12 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze kunnen indienen op dit ontwerpbesluit. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit ontvangen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en de bepalingen uit de *Wet geluidhinder*, de *Algemene wet bestuursrecht*, besluiten wij hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van de realisering van drie Ruimte voor Ruimte-woningen en de splitsing van de woonboerderij aan Holleneind 12 te Haaren, als volgt vast te stellen:

Wegverkeerslawaaï

Locatie/adres	Bron	Vastgestelde waarde [dB]
3 RvR-woningen	Holleneind	53
Woonboerderij	Holleneind	52

Voor situering van de locaties wordt verwezen naar het akoestisch rapport opgesteld door Sain milieuadvies d.d. 22 maart 2021 met kenmerk 2019-3007-2 (B).

Tevens besluiten wij een afschrift van dit besluit, met een verklaring van eensluidendheid, zoals beschreven in de Uitvoeringsregeling Kadasterwet, ter inschrijving van de openbare registers, aan te bieden aan het regiokantoor van het kadaster.

Hoogachtend,

Het college van Oisterwijk,
namens deze,

[Handtekening]

[Naam]
[Functie]

Oisterwijk, 02 juni 2022